

नवीन ओखला औद्योगिक विकास प्राधिकरण

मुख्य प्रशासनिक भवन, सैक्टर-06, नौएडा

पत्र संख्या: नौएडा/मु0वा0नि0/2025/

दिनांक:

8-9-2025

1299

मै0 यूनितेक लि0,
कारपोरेट ऑफिस, 8वां तल, टॉवर-बी,
सिग्नेचर टॉवर, साउथ सिटी-1,
गुरुग्राम-122007, हरियाणा।

विषय:— **Approval of revised layout plans/building plans, in respect of Unitech Projects situated in Sector-113, Noida.**

कृपया उपर्युक्त विषयक आपके पत्र संख्या-CEO/Unitech/2025/272 दिनांक 29.07.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसमें आपके द्वारा सैक्टर-113 के द्वितीय सेगमेंट के अन्तर्गत जमा कराये गये ले-आउट प्लान की स्वीकृति के संबंध में अनुरोध किया गया है।

अवगत कराना है कि सिविल अपील संख्या-10856/2016 भूपेन्द्र सिंह बनाम मै0 यूनितेक लि0 में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.05.2025 में निम्नवत् उल्लेख है:—

"2. The prayer in this application is to direct NOIDA to accord permission and approvals of layout plans, building plans and ancillary approvals for three projects namely: (i) Sectors 96, 97 and 98, (ii) Sector-113, and (iii) Sector-117. The aforesaid prayer has been made in furtherance of the orders passed by this Court previously on 26.04.2024 and 04.12.2024.

3. Mr. Mahesh Jethmalani, learned senior counsel submits that unless the outstanding dues of NOIDA are settled, the permissions and approvals sought by the Unitech cannot be granted.

4. We have considered the rival submissions. Considering the circumstances, NOIDA is directed to process the pending lay out plans, building plans and all other ancillary approvals and accord quantification and payment of outstanding dues. NOIDA may submit its claims before this Court within four weeks. The Unitech Ltd. may submit its counter reply within two weeks thereafter.

5. Post the application on 21.08.2025 for final determination and quantification of dues payable by Unitech Ltd. to NOIDA."

आपके द्वारा दिनांक 29.07.2025 को दिये गये प्रत्यावेदन में सेगमेंट-2 के अन्तर्गत उपलब्ध कराये गये प्रपत्रों एवं मानचित्रों की जांच की गयी, जिसका विवरण निम्नानुसार है:—

भूखण्ड संख्या-जीएच-01, सैक्टर-113, नौएडा के मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।

- | | |
|---|---------------------------|
| ● भूखण्ड का मूल आवंटित क्षेत्रफल | = 2,16,664.00 वर्ग मी0 |
| ● सिविल निर्माण खण्ड द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार कब्जा प्राप्त क्षेत्रफल | = 1,43,109.40 वर्ग मी0 |
| ● प्रथम सेगमेंट के अंतर्गत आने वाली भूमि का क्षेत्रफल | = 1,07,109.40 वर्ग मी0 |
| ● द्वितीय सेगमेंट के अन्तर्गत आने वाली भूमि का क्षेत्रफल | = 36,000.00 वर्ग मी0 |
| ● अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल(सेगमेंट-1 व 2)@35% | = 50,088.29 वर्ग मी0 |
| ● अनुमन्य एफ.ए.आर. @ 2.00 | = 2,86,218.80 वर्ग मी0 |
| ● अनुमन्य ऊँचाई | = कोई सीमा नहीं |
| ● प्रस्तावित ऊँचाई | = 63.40 मी0 |
| ● अनुमन्य सेटबैक | = अग्र 25 मी0 व |
| | अन्य तीनों साईड में 9 मी0 |

✓

आवंटी संस्था द्वारा विभिन्न तलों पर प्रस्तावित किये गये क्षेत्रफल का तलवार विवरण निम्नानुसार है:-

तल	अनुमन्य क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	प्रस्तावित क्षेत्रफल (फेज-1 व फेज - 2) एफ.ए.आर. (वर्गमी०)	वर्तमान में प्रस्तावित क्षेत्रफल (फेज-3) + वाणिज्यिक एफ. ए.आर. (वर्गमी.) ब्लाक-1 से ब्लाक-7	कुल क्षेत्रफल स्वीकृत (सेगमेन्ट-1) + प्रस्तावित (सेगमेन्ट-2)
भूतल	50,088.29	15,971.81	1989.38	17,961.19
प्रथम तल		12,468.56	6185.27	18,653.83
द्वितीय तल		11,948.08	5100.42	17,048.5
तृतीय तल		11,452.72	5100.42	16,553.14
चतुर्थ तल		11,498.62	5100.42	16,599.04
पंचम तल		11,498.62	5100.42	16,599.04
छटवां तल		11,498.62	5100.42	16,599.04
सातवां तल		11,498.62	5100.42	16,599.04
आठवां तल		11,498.62	5100.42	16,599.04
नौवा तल		11,474.22	5100.42	16,574.64
दसवां तल		11,457.22	5100.42	16,557.64
ग्यारहवां तल		11,457.22	5100.42	16,557.64
बारवां तल		11,457.22	5100.42	16,557.64
तेरहवां तल		11,457.22	5100.42	16,557.64
चौदहवां तल		-----	5100.42	5100.42
पन्द्रहवां तल		-----	5100.42	5100.42
सोलहवां तल		-----	5100.42	5100.42
सत्रहवां तल		-----	5100.42	5100.42
अट्ठारहवां तल		-----	5100.42	5100.42
उन्नीसवां तल		-----	5100.42	5100.42
कुल एफ.ए.आर. (ए)	2,14,218.80	1,66,637.36	99,982.13	2,66,619.49
तहखाना	सेटबैक छोड़ने के पश्चात शेष क्षेत्रफल (पार्किंग/सर्विसेज हेतु)			
प्रथम तहखाना		22,153.60	28287.32	96,697.27
द्वितीय तहखाना		22,153.60	24102.75	
कुल (बी)		44,307.20	52390.07	
सेवा क्षेत्रफल (सी)		20,176.80	17,083.16	37,259.96
कुल क्षेत्रफल (तहखाना, एवं सेवा सहित) (ए + बी + सी)		2,31,121.36	169,455.36	4,00,576.72

- अनुमन्य भू-आच्छादित क्षेत्रफल = 50,088.29 वर्ग मी०
- पूर्व में स्वीकृत भू-आच्छादित क्षेत्रफल(सेगमेन्ट-1) = 16,616.29 वर्ग मी०
- प्रस्तावित भू-आच्छादन क्षेत्रफल (सेगमेन्ट-2) (including Residential + Commercial + Guard Room) = 7,392.07 वर्ग मी०
- कुल भू-आच्छादन = 24,008.36 वर्ग मी.

• अनुमन्य एफ.ए.आर.@2.00	= 2,86,218.80 वर्ग मी0
• पूर्व में स्वीकृत एफ.ए.आर.	= 1,66,637.36 वर्ग मी0
• प्रस्तावित एफ.ए.आर. (फेज-3) (Under Segment-2)	= 99,982.13 वर्ग मी0
• कुल एफ.ए.आर.	= 2,66,619.49 वर्ग मी0

पार्किंग का विवरण:-

• भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल	= 1,43,109.40 वर्ग मी0
• द्वितीय सेगमेंट(फेज-3) के अंतर्गत आने वाली भूमि का क्षेत्रफल	= 36,000.00 वर्ग मी0
• सम्पूर्ण भूखण्ड पर अनुमन्य एफ.ए.आर. @2.00	= 2,86,218.80 वर्ग मी0
• पूर्व में स्वीकृत एफ.ए.आर.(सेगमेंट-1)	= 1,66,637.36 वर्ग मी0
• प्रस्तावित एफ.ए.आर. (सेगमेंट-2)	= 99,982.13 वर्ग मी0
• कुल एफ.ए.आर. (सेगमेंट-1) + प्रस्तावित (सेगमेंट-2)	= 2,66,619.49 वर्ग मी0
• कुल कार पार्किंग की आवश्यकता वर्ग मी0 @80 वर्ग मी0 प्रति ई.सी.एस.	$= \frac{2,66,619.49}{80} = 3333 \text{ ई.सी.एस.}$

प्रस्तावित कार पार्किंग की व्यवस्था:-

• कुल स्वीकृत पार्किंग(सेगमेंट-1)	= 2085 ई.सी.एस.
• लोअर एवं अपर तहखाने में कुल ई.सी.एस.की व्यवस्था(सेगमेंट-2)	$= \frac{52390.06}{30} = 1746 \text{ ई.सी.एस.}$
• स्टिल्ट तल में कुल ई.सी.एस.की व्यवस्था(सेगमेंट-2)	$= \frac{4890.10}{30} = 163 \text{ ई.सी.एस.}$
• खुले क्षेत्र में कुल ई.सी.एस. की व्यवस्था(सेगमेंट-2)	$= \frac{3797.43}{20} = 190 \text{ ई.सी.एस.}$
• कुल प्रस्तावित ई.सी.एस. (सेगमेंट-2)	= 2099 ई.सी.एस.
• कुल कार पार्किंग (सेगमेंट-1 एवं सेगमेंट-2)	= 4184 ई.सी.एस.

हरित क्षेत्रफल का विवरण

• भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल (कब्जा प्राप्त)	= 1,43,109.40 वर्ग मी0
• कुल अनुमन्य भू-आच्छादन	= 50,088.29 वर्ग मी0
• कुल अनुमन्य खुला हरित क्षेत्रफल	$= (1,43,109.40 - 50,088.29) / 2 = 46,510.55 \text{ वर्ग मी}$
• प्रथम सेगमेंट के अंतर्गत आने वाला हरित क्षेत्रफल	= 32,229.32 वर्ग मी0
• द्वितीय सेगमेंट के अंतर्गत प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल	= 14,347.07 वर्ग मी0
• प्रथम व द्वितीय सेगमेंट के अंतर्गत हरित क्षेत्रफल	= 46,576.39 वर्ग मी0
• कुल पौधों की आवश्यकता	$= \frac{93021.11}{100} = 930 \text{ पौधे}$
• कुल प्रस्तावित पौधे	= 947 पौधे
• आवंटी संस्था द्वारा मानचित्रों में कुल 947 पौधों की संख्या प्रस्तावित की है, जिसमें से 50 प्रतिशत पौधे लम्बी अवधि एवं घने छायादार दर्शाये गये हैं।	

✓

घनत्व (डेन्सिटी) गणना

- भूखण्ड का क्षेत्रफल = 1,43,109.40 वर्ग मी० = 14.31 हेक्टेअर
- अनुमन्य घनत्व = 700 + 5 प्रतिशत व्यक्ति प्रति हेक्टेअर
= 665 से 735 पी०पी०एच०ए०
- पूर्व स्वीकृत ड्यूलिंग यूनिट्स (सेगमेन्ट-1) = 1780 यूनिट्स
- प्रस्तावित ड्यूलिंग यूनिट्स (सेगमेन्ट-2) = 532 यूनिट्स
- कुल ड्यूलिंग यूनिट्स (सेगमेन्ट-1 एवं 2) = 2312 यूनिट्स
- व्यक्तियों की संख्या = 2312 X 4.5 = 10404 व्यक्ति
- कुल प्रस्तावित घनत्व = $\frac{10,404 \times 10,000}{1,43,109.40}$
= 726.99 PPHA

- जो कि अनुमन्य घनत्व सीमान्त है।

वाणिज्यिक क्षेत्रफल का विवरण:-

- आवश्यक वाणिज्यिक (अनुमन्य एफ.ए.आर. का 1%) = 2,862.18 वर्ग मी०
- पूर्व में स्वीकृत वाणिज्यिक क्षेत्रफल(सेगमेन्ट-1) = 0.00 वर्ग मी०
- प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रफल (सेगमेन्ट-2) = 2,190.65 वर्ग मी०
- कुल वाणिज्यिक क्षेत्रफल(सेगमेन्ट-1 + सेगमेन्ट-2) = 2,190.65 वर्ग मी०

अन्य सामुदायिक सुविधायें:-

आवंटी संस्था द्वारा नौएडा भवन विनियमावली-2010 (यथा संशोधित) के प्राविधानों के अनुसार कम्युनिटी सेन्टर के अतिरिक्त अन्य सुविधायें यथा-प्रि-नर्सरी स्कूल, नर्सिंग होम एवं कामार्शियल काम्प्लेक्स हेतु भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं, जिसकी स्वीकृति भवन विनियमावली, 2010(यथा संशोधित) के प्राविधानों के अनुसार पृथक से की जायेगी, प्रस्तावित सुविधाओं का विवरण निम्नानुसार है:-

S.No.	Facilities	Plot Area (Sqm)	Ground Coverage (Sqm)	F.A.R. (Sqm)
1.	Pre Primary School	8044.70	3217.90 (40% of Plot Area)	12067.16 (1.5 FAR of Plot Area)
2.	Nursing Home	2300.97	690.29 (30% of Plot Area)	6327.67 (2.75 FAR of Plot Area)
2.	Commercial Complex	3550.00	1420.00 (40% of Plot Area)	2190.65 out of 5325.00 (1.5 FAR of Plot Area)

सैटबैक विवरण:-

सैटबैक	अनुमन्य (मी०)	पुनरीक्षित (मी०)	तहखाना
अग्र	25.0	25.0	25
पृष्ठ	9.0	9.0	7.5
बाई साइड	9.0	9.0	9.0
दाई साइड	9.0	9.0	9.0

उपरोक्त आख्या के क्रम में ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड संख्या जी०एच०-01, सैक्टर-113 के द्वितीय सेगमेन्ट के अंतर्गत निहित भूमि क्षेत्रफल 36,000.00 वर्ग मी० पर संशोधित भवन मानचित्र एवं पत्र को निर्गत करने की विभागीय संस्तुति निम्नलिखित शर्तों के साथ की जाती है:-

1. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष (निर्माण अवधि होने की दशा में) तक वैध है।
2. भवन मानचित्र जिस प्रयोजन हेतु स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जाएगा।

3. यदि भविष्य में प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय माँगा जाएगा तो वह बिना किसी आपत्ति के देय होगा।
4. दरवाजे व खिड़कियाँ इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पल्ले किसी सरकारी भूमि या सड़क की ओर बढाव (प्रोजेक्टेड) न हों।
5. कार्यदायी संस्था द्वारा बिजली की लाईन से पाँच फुट के अन्दर कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा।
6. कार्यदायी संस्था द्वारा भवन सामग्री पॉकेट के सामने रखने से सड़क पर यातायात अवरुद्ध नहीं होना चाहिए।
7. स्वीकृत मानचित्रों का एक सैट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जाँच की जा सके तथा तहखाना/पोडियम तथा अन्य सभी तलों का निर्माण कार्य स्वीकृत भवन मानचित्रों तथा नोएडा भवन नियमावली के प्रावधानों के अनुसार ही कराया जायेगा, अन्यथा स्वीकृत मानचित्र स्वतः निरस्त माने जायेगे।
8. कार्यदायी संस्था द्वारा जल एवं मल की निकासी की व्यवस्था योजना के अन्तर्गत निर्मित एस०टी०पी० में करेंगे।
9. भवन मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त भवन मानचित्रों एवं पत्र को Scan कराकर अपनी वेबसाईट पर प्रदर्शन करने हेतु अपलोड करना होगा।
10. यह मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से अधिकतम पाँच वर्ष की अवधि तक वैध रहेगा बशर्ते कार्यदायी संस्था के पास पट्टे के अधिकार उपलब्ध हों अथवा उसको पुनर्जीवित करा लिया हो। पट्टे का अधिकार उपलब्ध/पुनर्जीवित न होने की दशा में मानचित्र की वैधता, पट्टे की वैधता तिथि तक समझा जायेगा।
11. सन्दर्भित भवन के निर्माण हेतु भूजल की अनधिकृत निकासी एवं दुरुपयोग नहीं किया जायेगा एवं प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोलोजी के दृष्टिगत रेनवाटर हार्वेस्टिंग/भू-जल दोहन की व्यवस्था केन्द्रीय भूमि जल बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भू-जल विभाग के प्राविधानों के अन्तर्गत करना होगा।
12. सन्दर्भित भवन के निर्माण के लिए किसी भी दशा में भू-जल दोहन नहीं करेंगे तथा इसके लिए नोएडा प्राधिकरण/अन्य संस्था के एस०टी०पी० के परिष्कृत जल का उपयोग करेंगे।
13. सम्पूर्ण परिसर में विद्युत सुरक्षा, अग्निशमन सुरक्षा, आपदा प्रबन्धन, भूकम्परोधी निर्माण एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी/स्टैबिलिटी, 30 मीटर से ऊँचे भवनों हेतु एयरपोर्ट ऑथोरिटी आदि के मानकों एवं सम्बन्धित विभागों की गाइड लाईन्स/मानकों/नियमों/शर्तों/शासनादेशों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण पत्र के निर्देशों का अनुपालन समस्त विकास कार्य एवं भवनों के निर्माण तथा अवस्थापना सुविधाओं के विकास में किया जायेगा।
14. सभी भवनों आदि के निर्धारित उपयोग में नोएडा महायोजना 2031 के जोनिंग एवं सब डिवीजन रेगुलेशन तथा नोएडा भवन विनियमावली 2010 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग तथा उसके समर्थित उपयोग में अनुमन्य क्रियाये एवं उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी भी प्रकार के उपयोग की अनुमति किसी भी दशा में नहीं होगी। यह प्रतिबन्ध मूल पट्टाधारक, उप पट्टाधारक, किरायेदार/उपयोगकर्ता आदि सभी पर लागू होगा।
15. योजना के पंजीकरण (ब्रोशर) एवं आवंटन पुस्तिका की शर्तों के अनुसार नोएडा प्राधिकरण द्वारा परियोजना के क्रियान्वित करने एवं परियोजना को पूर्ण कर क्रियाशील किए जाने तक सतत् समीक्षा की जायेगी।
16. योजना के पंजीकरण (ब्रोशर) एवं आवंटन पुस्तिका एवं पट्टा प्रलेख की शर्तों एवं नियमों के अनुसार आवंटी संस्था को परियोजना पूर्ण करने हेतु निर्धारित समयावधि के अन्तर्गत परियोजना पूर्ण करनी होगी।
17. सभी प्रकार के विकास कार्य अवस्थापना सुविधायें तथा भवनों का निर्माण कार्य समय-समय पर शासकीय नीति/निर्देशों, बी०आई०एस०/आई०एस० के लागू सुसंगत कोड एवं मानकों के अनुरूप किया जायेगा। तदुपरान्त आवेदन करने के साथ नियमानुसार उनका कम्प्लीशन सर्टिफिकेट प्राप्त करने के उपरान्त ही उपयोग में लाया जायेगा।
18. सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शासन की नीति के अनुसार ऊर्जा संरक्षण एवं वैकल्पिक ऊर्जा का उपयोग, जलापूर्ति वितरण व्यवस्था एवं भूमिगत जल के उपयोग, जल संरक्षण एवं पुनर्वितरण, वर्षा जल संचयन, परिस्थितिकी एवं पर्यावरण संरक्षण, भूमि खुदाई एवं उत्खनन, वृक्षारोपण/लैन्ड स्केपिंग एवं सामाजिक वानिकी, सीवेज डिस्पोजल एवं सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट आदि

- की व्यवस्था संबंधित शासकीय विभागों की गाइड लाईन्स/मानको/नियमों/ शर्तों एवं उनकी अनापत्ति प्रमाण-पत्र के निर्देशों के अनुसार करनी होगी।
19. सम्पूर्ण परिसर एवं उनके भीतर निर्मित सभी विकास कार्यों, सामुदायिक एवं जन सुविधाएँ अवस्थापना सुविधाएँ सभी स्ट्रक्चर्स, सभी प्रकार के भवनों आदि का गुणवत्ता के साथ विकास निर्माण, परिचालन, रख-रखाव, अनुरक्षण आवेदक संस्था को स्वयं करना होगा। इस सम्बन्ध में नोएडा प्राधिकरण एवं उ०प्र० शासन द्वारा समय-समय पर नीतिगत निर्णय एवं निर्देशों का पूर्णतया पालन करना होगा।
 20. सम्पूर्ण परिसर के भीतर निर्मित परिसर/भवन/स्ट्रक्चर/सामुदायिक एवं जन सुविधाओं/उपयोग आधारित क्रियाओं आदि का उप विभाजन, सब लीज, सब लेटिंग आदि कार्यदायी संस्था द्वारा आवंटन नियमावली, पट्टा प्रलेख, नोएडा प्राधिकरण के नियमों व नीतियों, भवन विनियमावली 2010, नोएडा महायोजना 2031 (यथा संशोधित एवं प्रभावी) के प्राविधानों के अन्तर्गत बिना प्राधिकरण के यथावश्यक पूर्वानुमति प्राप्त किए आवेदक द्वारा नहीं किया जाएगा।
 21. परियोजना के सम्पूर्ण परिसर एवं उसके भीतर निर्मित सभी भवनों में शारीरिक रूप से अक्षम एवं आशक्त व्यक्तियों के लिए आवश्यक सुविधाएँ एवं सुगम्यता के दृष्टिगत अवरोधमुक्त परिसर के रूप में विकास एवं निर्माण किया जायेगा।
 22. परियोजना के समस्त भवनों का निर्माण आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य, अवस्थापना सुविधायें, जन सेवाये एवं सामुदायिक सुविधायें आदि का विकास पूर्ण करने पर आने वाला समस्त व्यय आवेदक को स्वयं वहन करना होगा, जिसमें देय समस्त शुल्क, चार्जज, टैक्स, लेबी आदि (यथा लागू) भी सम्मिलित हैं।
 23. परिसर में प्रस्तावित हरित क्षेत्रफल एवं वृक्षों का रखरखाव गुणवत्तापूर्वक कार्यदायी संस्था को स्वयं अपने व्यय पर करना होगा।
 24. यह स्वीकृति प्राधिकरण द्वारा केवल द्वितीय सेगमेंट के अंतर्गत आने वाली भूमि के क्षेत्रफल 36,000.00 वर्ग मी० के सापेक्ष ही अनुमन्य होगी।
 25. प्रस्तावित मानचित्रों में दर्शायी गयी मापें/क्षेत्रफल तालिका में कोई भी बदलाव से पड़ने वाले प्रभाव के लिए कार्यदायी संस्था पूर्णतया स्वयं जिम्मेदार होगा।
 26. प्रस्तावित योजना के निर्माण के सन्दर्भ में उत्तर प्रदेश अपार्टमेंट (Promotion of Construction] ownership & Maintenance) एक्ट 2010 (यथा संशोधित) एवं 2016 में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
 27. उ०प्र० रियल स्टेट रेग्युलेटरी एक्ट-2016, में उल्लिखित नियम व उपविधि तथा इसके अधीन जारी निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा। कार्यदायी संस्था द्वारा उल्लिखित शर्त के अनुपालन नहीं किये जाने की दशा में यह भवन मानचित्र/पत्र स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी।
 28. आवंटी संस्था नेशनल बिल्डिंग कोड (यथा संशोधित) NBC में उल्लेखित शर्तों का पालन करने हेतु बाध्य होगी। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय के समक्ष दायर किये गये शपथ पत्र में उल्लेखित बिन्दुओं पर एन.बी.सी.-2016 के प्राविधान लागू नहीं होंगे, बल्कि ऐसे स्थलों पर एन.बी.सी.-2005 के प्राविधान लागू होंगे।
 29. माननीय राष्ट्रीय हरित अधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्गत आदेशों का अनुपालन करना होगा।
 30. भवन के निर्माण के दौरान बाहर से आने वाली तथा स्थल पर रखी निर्माण सामग्री को ढक कर रखना होगा, जिससे आस-पास के रहने वाले व्यक्तियों के स्वास्थ्य पर विपरीत प्रभाव न पड़े तथा शहर में वायु प्रदूषण को रोका जा सके।
 31. भवन स्वामी व अन्य के विजिटर्स हेतु कार्पार्किंग की व्यवस्था परिसर के भीतर ही करानी सुनिश्चित करें। सड़क पर किसी भी प्रकार की कार्पार्किंग न करें। उल्लंघन करने की दशा में आवंटी संस्था के विरुद्ध नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।
 32. आवंटी संस्था को इलेक्ट्रिक वाहन चार्जिंग की व्यवस्था कार्पार्किंग परिसर के अन्दर करनी होगी।
 33. वन एवं पर्यावरण मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा पर्यावरणीय स्वीकृति के सम्बन्ध में जारी नोटिफिकेशन, 2006 का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा। साथ ही दिनांक 20.06.2024 को जारी एनवायरमेंट क्लीरेन्स में उल्लेखित शर्तों का अनुपालन किये जाने हेतु आवंटी संस्था बाध्य होगी।

- Inspection & Maintenance has definite utility on emission performance, Regular vehicle inspection to be done by the contractor to enhance the efficiency of work and to reduce the risk of unwarranted air pollution.
- Fitness certification is a statutory requirement for commercial vehicles and public transport vehicles. Periodicity for certification is once in a Year.
- Pollution Under Control (PUC) certificates are required to be obtained every three months for all categories of vehicles. In case of diesel vehicles, free acceleration smoke is measured.
- Life of vehicle should be inspected to avoid further air pollution.
- Overloading is another big challenge and the shall be dealt by the proponent as well as State Authorities by installing check booth at entry points.
- Viable emission control technologies exist to reduce diesel exhaust emissions designed to control particulate matter (PM) should be installed/used such as Diesel oxidation catalysts (DOCs), Diesel particulate filters (DPFs), Exhaust gas recirculation (EGR), Selective catalytic reduction (SCR), Lean Nox catalysts (LNCs), Lean Nox traps (LNTs).
- Green belt creation will also act as a mitigating factor.

विशेष शर्त:-

1. प्रश्नगत स्वीकृति मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.05.2025 के अन्तर्गत प्रदान की जा रही है।
2. स्थल पर निर्माण किये जाने से पूर्व राज्य स्तरीय पर्यावरण प्रभाव मूल्यांकन प्राधिकरण (SEIAA) से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी। साथ ही पर्यावरणीय स्वीकृति में उल्लेखित समस्त शर्तों का अक्षरशः अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।
3. वर्ष 2012 में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये गये मानचित्र के अनुसार कुछ टॉवर्स का आंशिक/पूर्ण स्ट्रक्चर निर्मित हो गया है, जिनका लम्बे समय से रख-रखाव नहीं हो पाया है। अतः जन-सामान्य की सुरक्षा के दृष्टिगत भवन विनियमावली, 2010 में चेकलिस्ट 9बी के बिन्दु संख्या-8 के अनुसार भवन के भूकम्परोधी हेतु स्ट्रक्चर इंजीनियर से इन टॉवर्स की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करने के लिए स्ट्रक्चरल ऑडिट की रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त ही अवशेष निर्माण कार्य प्रारम्भ कराये जायेंगे। इस हेतु आवंटी संस्था को प्राधिकरण के गठित पैनल यथा-दिल्ली टैक्नीकल यूनिवर्सिटी, दिल्ली, आई.आई.टी., कानपुर, एम.एन.आई.टी., इलाहाबाद, बी.आई.टी.एस., पिलानी, ए.एम.यू. अलीगढ़, एम.एन.आई.टी., जयपुर, सी.बी.आर.आई, रुड़की व राष्ट्रीय प्रौद्योगिकी संस्थान दिल्ली में से किसी एक संस्था से स्ट्रक्चरल ऑडिट कराकर रिपोर्ट प्राधिकरण को उपलब्ध करानी होगी।
4. सिविल अपील संख्या-10856/2016 भूपेन्द्र सिंह बनाम मै0 यूनिटेक लि0 में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 21.05.2025 के बिन्दु संख्या-4 में निम्नवत् उल्लेख है:-
"4. We have considered the rival submissions. Considering the circumstances, NOIDA is directed to process the pending lay out plans, building plans and all other ancillary approvals and accord quantification and payment of outstanding dues. NOIDA may submit its claims before this Court within four weeks. The Unitech Ltd. may submit its counter reply within two weeks thereafter."
 अतः मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित उपरोक्त निर्णय के क्रम में द्वितीय सेगमेन्ट के अन्तर्गत संशोधित मानचित्र इस शर्त के साथ स्वीकृत किया जा रहा है कि मा0 न्यायालय द्वारा भविष्य में निर्धारित की जाने वाली धनराशि मै0 यूनिटेक लि0 द्वारा प्राधिकरण में जमा करायी जायेगी।
5. सन्दर्भित योजना के सेगमेन्ट-1 एवं सेगमेन्ट-2 के सापेक्ष आपके द्वारा सन्दर्भित योजना पर श्रम विभाग से लेबर सेस का आगणन कराकर सर्टिफिकेट की प्रति प्राधिकरण में उपलब्ध करायी जायेगी।
6. आपके द्वारा प्रोसेसिंग शुल्क के मद में अवशेष धनराशि रु. 26,45,874.60 पत्र निर्गत होने के एक माह के अन्दर जमा कराया जाना होगा अन्यथा की स्थिति में दोनों सेगमेन्ट के मानचित्र स्वतः निरस्त समझे जायेंगे।

7. निर्मित टॉवर्स की स्ट्रक्चरल ऑडिट की सुरक्षित रिपोर्ट प्राप्त होने एवं पर्यावरणीय सर्टिफिकेट प्राप्त होने के पूर्व यदि स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया जाता है, तो दोनों स्थितियों में मानचित्र स्वतः निरस्त समझे जायेंगे।
8. मा10 उच्चतम न्यायालय द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में भूखण्ड पर लिये जाने वाली सभी देयताओं को प्राधिकरण में जमा कराने के उपरान्त ही आवंटी संस्था द्वारा प्लैट बायर्स का उप पट्टा प्रलेख निष्पादित कराया जायेगा।
9. उपरोक्त स्वीकृति पत्र में उल्लेखित समस्त शर्तों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।

उक्त पत्र सक्षम स्तर से अनुमोदनोपरान्त जारी किया जा रहा है।


वरिष्ठ प्रबन्धक(नियोजन)
नौएडा

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव को मुख्य कार्यपालक अधिकारी महोदय के सादर अवलोकनार्थ।
2. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (एस.पी.) महोदय के सादर अवलोकनार्थ।
3. निजी सचिव को अपर मुख्य कार्यपालक अधिकारी (वी.टी.) महोदय के सादर अवलोकनार्थ।
4. मुख्य विधिक सलाहकार महोदय को सादर अवलोकनार्थ।
5. महाप्रबन्धक (नियोजन) को सादर सूचनार्थ।


वरिष्ठ प्रबन्धक(नियोजन)
नौएडा